

博罗县园洲镇深沥村01单元 部分地块控制性详细规划

文本. 图则

博罗县自然资源局
博罗县园洲镇人民政府
2023. 04

文 本

白米

目 录

第一章 总 则 1

第二章 功能定位及发展目标 1

第三章 用地控制 2

第四章 地块划分及编码 3

第五章 建设土地使用强度控制 4

第六章 绿地与开敞空间用地规划 4

第七章 四线控制 4

第八章 道路交通规划 5

第九章 市政公用设施规划 6

第十章 海绵城市建设指引 8

第十一章 附则 9

附表 1 规划用地汇总表 10

第一章 总 则

第一条 规划目的

为进一步促进产业转型优化升级，提升产业效能，支持博罗县沿东江经济带的发展，按照《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城市规划条例》等相关法律法规的规定，博罗县自然资源局会同博罗县园洲镇人民政府组织编制《博罗园洲镇深沥村 01 单元部分地块控制性详细规划》（以下简称本规划）。

第二条 规划范围

规划区位于惠州市博罗县园洲镇的中北部，沙河南部，临近从莞深高速园洲东出入口，西至乡道 Y552，交通便利，规划用地面积约 22.52 公顷。

第三条 使用原则

本规划经博罗县人民政府批准之日起执行，范围内的一切开发建设和土地利用活动，均应符合文本和图则的规定，并应符合国家、广东省、惠州市和博罗县的有关政策、法律和规范的相关规定。

第二章 功能定位及发展目标

第四条 功能定位

将规划区打造成以科创研发、智能制造为主的产业发展基地。

第五条 发展规模

（1）用地规模

规划范围总用地面积约 22.52 公顷，均为城市建设用地。

（2）人口规模

规划区均为产业人口，人口约 0.2 万人。

第三章 用地控制

第六条 用地规模

规划总用地面积约 22.52 公顷。

第七条 土地使用性质

规划土地使用性质按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51 号）进行分级分类。

第八条 规划用地构成

规划范围内城镇建设用地由二类工业用地（100102）、城镇道路用地（1207）、防护绿地（1402）共 3 类构成。

规划用地构成详见附表 1。

第九条 土地使用兼容性

本规划确定的用地性质为地块的主导用地性质，可按照相关规定兼容部分其它用地。规划范围内进行土地开发时，确需变更规划土地使用性质的，应符合土地使用性质的兼容性规定，并经博罗县自然资源行政主管部门批准，但公用设施用地和绿地与广场用地等不得任意改变其用途。

第四章 地块划分及编码

第十条 地块划分

规划区代码以“园洲深沥”的汉语拼音首字母组合，结合道路界线、自然界线、地块权属和用地功能进行地块划分，规划为 1 个管理单元。具体划分详见图则。

第十一条 地块编码

地块编码采用“管理单元+地块代码”的二级编码办法，地块代码以两位阿拉伯数字表示，如 YZSL01-02 即表示园洲深沥村 01 管理单元的 02 号地块。

第十二条 其它规定

本规划所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在实际开发建设中，可根据实际情况将地块进行合并或细分。

受制于规划编制过程中所获取的地形图、影像图的精准度，以及部分规划道路边线与实际建设道路边线存在的偏差，地块的计算指标用地界线、权属界线可根据实际情况进行合理微调、修正。

第五章 建设用地使用强度控制

第十三条 总体要求

(1) 规划区内城市建设用地的各项建设项目必须满足图则确定的建筑容量控制指标(含容积率、建筑系数、绿地率)的规定,凡不符合图则建筑容量控制指标的建设项目,应按程序上报审批。

(2) 地块的土地使用强度以计容积率建筑面积为总控制指标,在执行过程中,对图则确定的地块进行合并或细分开发时,应保证土地的开发强度、环境容量、配套设施及开发总量不变。

第十四条 容积率、建筑密度、绿地率控制

规划二类工业用地的容积率为 1.2-2.5(如因生产工艺需求确需提高容积率的工业项目,可匹配招商项目实际情况,由园洲镇政府或县科工信局提出申请,提请县国土空间规委会审议并经县政府批准后实施),建筑系数控制为下限,绿地率控制为区间,各地块的具体控制详见图则。

第六章 绿地与开敞空间用地规划

第十五条 绿地与开敞空间用地

绿地与开敞空间用地均为防护绿地,总用地面积约 0.96 公顷,占总用地面积的比例约 4.26%。

第七章 四线控制

第十六条 城市黄线

规划范围内不涉及城市黄线。

第十七条 城市蓝线

规划范围内不涉及城市蓝线。

第十八条 城市绿线

城市绿线管理范围内用地均为防护绿地。规划区城市绿线控制用地面积为 0.96 公顷。城市绿线管理按《城市绿线管理办法》（建设部令第 112 号）执行。

第十九条 城市紫线

规划范围内不涉及城市紫线。

第八章 道路交通规划

第二十条 道路系统规划

规划区道路系统由次干路和支路组成。其中：

（1）次干路：为乡道 Y552。道路红线宽度为 24 米；

（2）支路：为深沙一路、庆丰二路和庆丰三路，深沙一路道路红线宽度为 18 米；庆丰二路和庆丰三路道路红线宽度 24 米。

第二十一条 交通设施规划

规划区各类用地配建停车场（库）的停车位配建标准按《惠州市城乡规划建设管理技术规定》（2020 年）第五十七条和第五十八条执行。

第二十二条 道路交叉口规划

道路交叉口处禁止开口线长度按《惠州市城乡规划建设管理技术规定》（2020 年）第五十条执行。

第二十三条 道路红线内用地控制要求

道路红线内用地为道路及道路绿化专用，禁止建设与道路交通设施无关的建筑物和构筑物。

第二十四条 建筑退让城市道路红线范围内用地控制要求

建筑退让城市道路红线用地的使用应服从城市规划建设的需要，该部分用地属于城市公共开敞空间，不得用于经营性用途。

第九章 市政公用设施规划

第二十五条 给水工程规划

(1) 规划区平均日用水量为 1680m³，最高日用水量为 2184 立方米。

(2) 规划区内近期由现状园洲镇第一和第二自来水厂供给，远期规划园洲镇第三自来水厂作为补充进行联合供给。

(3) 规划给水管主要沿道路敷设，给水管管径 DN200，连成环状管网，以确保供水的安全可靠性。给水管布置在道路的西、北侧。

第二十六条 污水工程规划

(1) 规划区排水体制采用雨、污分流制。

(2) 规划区内平均日污水量 1479 立方米。

(3) 污水设施及管网规划

规划区内污水主要为工业污水，近期用地内单独设置污水处理设施，污水经处理达标后排放；远期根据现状地形及道路竖向规划，规划区的污水集中收集后通过乡道 Y552 污水管，向南排入第四污水处理厂集中处理。规划区污水管道管径均为 DN500。规划污水管一般布置在道路的西、北侧。

第二十七条 雨水工程规划

(1) 规划区内雨水量采用惠州市暴雨强度公式和雨水量流量公式计算。

(2) 雨水管渠设计重现期

一般地区采用 3 年一遇，重点地区采用 5-10 年一遇，地下通道和下沉式广场等采用 20-30 年一遇。

(3) 雨水管网规划

雨水管渠沿规划道路敷设，采用自流方式排放。规划内雨水经市政雨水管收集后管按排水分区就近排入现状排洪渠。雨水管道一般布置在道路的东、南侧。

第二十八条 电力工程规划

(1) 电源

规划区现状电源由规划区外现状 110kV 园洲变电站和规划 110kV 欣旺达变

电站提供。

(2) 用电负荷

规划区用电负荷为 4532 千瓦。

(3) 10kV 系统规划

规划设置配电网开关站 3 处，附设于 YZSL01—04、05、06 地块。

(4) 10kV 电力电缆沟规划

规划区沿道路敷设 1.4m*1.2m 和 1.9m*1.6m 的电缆沟，一般建设在道路西侧、北侧人行道或绿化带下。电缆沟宜采用隐蔽式，电缆沟断面应符合电力部门使用要求。

第二十九条 通信工程规划

(1) 规划预测固话总数据用户量 1260 线，移动用户量为 2700 线，宽带用户量 920 线。

(2) 通信设施规划

规划新增 5G 通信基站 3 处，附设于 YZSL01—04、05、06 地块，建筑面积不小于 35m²/每处。

(3) 通信管道规划

规划区内沿道路敷设八线通信管群，宜布置在道路东侧、南侧，统一规划建设综合通信管群。

第三十条 燃气工程规划

(1) 气源

规划区用气以天然气为主，液化石油气为辅。天然气气源来自区外的规划多功能燃气站；液化石油气气源来自规划区外的瓶装供气站。

(2) 规模

管道天然气全年供气量为 9.612 万 m³/年，平均日供气为 264m³/日，高峰小时供气为 15.84m³/时。

(3) 管网布置

为提高管道供气的安全可靠性，燃气管网采用环状管网。规划区内规划燃气管道管径为 De200，适度超前，并留有一定的弹性，以适应将来的发展变化。规

划中压燃气管采用燃气专用 PE 管。

第三十一条 综合防灾规划

(1) 抗震防灾规划

规划范围地震设防烈度按照Ⅵ度确定，设计基本地震加速度值 0.10g 进行确定。规划以规划公园绿地、学校体育场作为主要的避震疏散场地；规划按照场所服务半径小于 500 米的配备标准，利用中小学用地、公园绿地设置紧急避护场所，形成完善的避震疏散通道系统。

(2) 人民防空规划

规划区按照二类防空城市的要求进行设防。

(3) 防洪排涝规划

规划区的内涝防治设计标准为 20 年一遇，当规划区暴雨雨量达到 20 年一遇时，居民住宅和工商业建筑物底层不进水，道路中一条车道的积水不超过 15cm。

第十章 海绵城市建设指引

第三十二条 控制指标

(1) 规划范围内年径流总量控制率为 70%，海绵城市建设控制指标中，除年径流总量控制率外，其余指标是引导性指标，实际设计时，在保证年径流总量控制率达标的基础上，可进行调整。

(2) 排入自然水体的雨水要经过岸线净化，严格控制地表径流产生的非溶解性污染物进入排水系统，规划区年径流污染控制率不低于 60%。

第三十三条 建设指引

综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，结合城市防洪排涝设施建设、地下空间建设、村庄规划建设等工作，全域系统化建设海绵城市。

充分发挥农田等生态空间对降雨的积存作用，植被、土壤等自然下垫面对雨水地渗透作用，湿地、水体等对水质地自然净化作用，维护城市良好的生态功能。

统筹推进防涝设施建设、村庄规划建设、绿色社区创建、地下空间开发建设等工作，补齐现有设施短板。构建“源头减排、管网排放、蓄排并举、超标应急”的城市排水防涝工程体系，统筹规划建设和改造完善城市河道、水库、泵站等防涝设施，改造和建设地下管网（管廊、管沟）、城市雨洪行洪通道、城市排涝沟

渠等，提升城市应对洪涝灾害的能力。

倡导采用下沉式绿地、透水铺装、植被缓冲带、生态护岸等低影响开发技术，通过源头截污和过程阻断的方法降低水流速度、延长水流时间、减轻地表径流进入水体的面源污染负荷；统筹推进好城市水环境改善、城市生态修复功能完善、生态基础设施建设，建立生态、安全、可持续的城市水循环系统，整体提升水资源保障水平和防灾减灾能力。

第三十四条 其它规定

规划给水、污水、雨水、电力、通信等市政设施，可在专项规划中进行优化深化，确需对本规划确定的上述设施进行修改的，应报县自然资源行政主管部门审定。

第十一章 附则

第三十五条 其他要求

（1）绿色建筑方面需按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）、《广东省绿色建筑条例》、《广东省绿色建筑设计规范》（DBJ/T15-201-2020）、《关于推进我县绿色建筑发展的通知》（博住建函[2021]191号）等文件的要求，全面执行一星级及以上绿色建筑标准。

（2）有关装备式建筑要求需按照《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围的通知》（惠市住建函[2023]11号）的要求执行。

（3）工业项目需满足《大气有害物质无组织排放卫生防护距离推导技术导则》（GB-T39499-2020）相关防护距离要求。

第三十六条 成果组成

本规划文本和图则具有同等法律效力；二者同时使用，不可分割。

第三十七条 规划修改

规划如需调整或修改，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》和《广东省城市控制性详细规划管理条例》的有关规定。

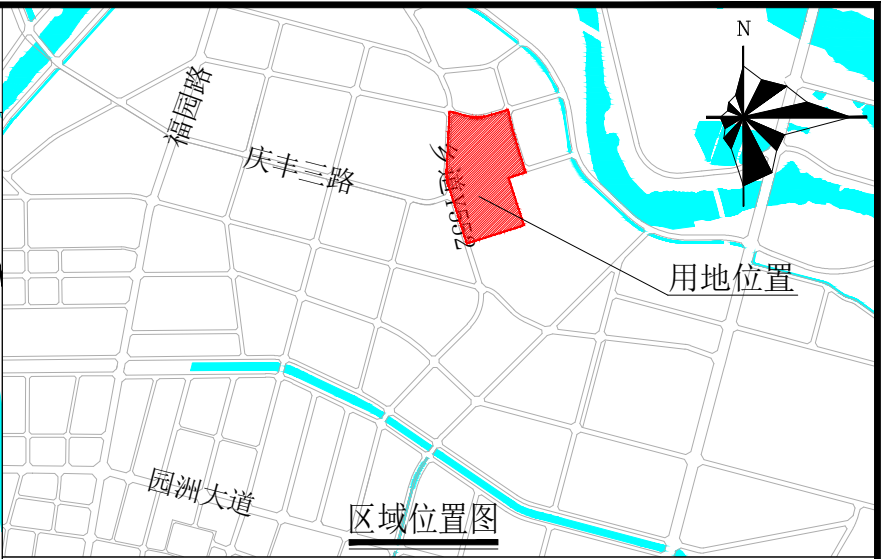
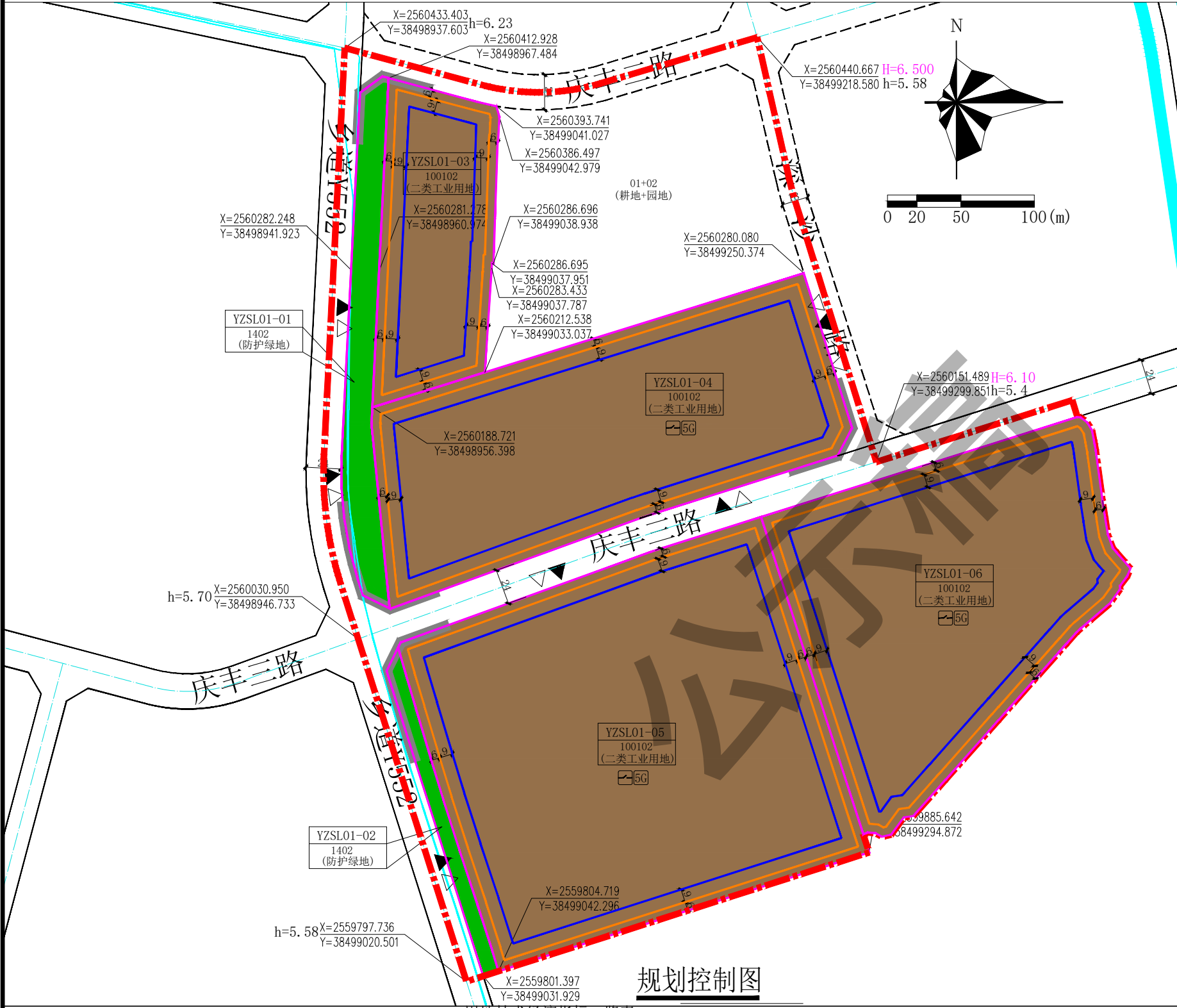
第三十八条 解释权

本规划由博罗县自然资源局负责解释。

附表 1 规划用地汇总表

序号	用地用海分类代码			用地名称	面积（公顷）	占总用地（%）
	一级类	二级类	三级类			
1	01+02			耕地+园地	3.58	15.90
2	10			工矿用地	16.02	71.14
		100102		二类工业用地	16.02	71.14
3	12			交通运输用地	1.96	8.70
		1207		城镇道路用地	1.96	8.70
4	14			绿地与开敞空间用地	0.96	4.26
		1402		防护绿地	0.96	4.26
合计					22.52	100

博罗县园洲镇深沥村01单元部分地块控制性详细规划



图例

▲	机动车出入口	—	道路中心线
△	人流出入口	==	道路红线
—	多层建筑红线	- - -	远期道路控制红线
—	计算指标用地界线	—	高层建筑红线
—	机动车禁开口线	—	规划范围线

设施一览表			
项目		数量 (个)	建筑面积 (m²)
配电网开关站		2	≥60
5G通信基站	基站机房	2	≥35
	天线架设物		-

- 说明:
- 图则尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
 - 临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地型公共空间，由取得该地块的权属单位负责建设，但应服从城市规划建设的需要，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。
 - 工业项目应满足《大气有害物质无组织排放卫生防护距离推导技术导则》(GB/T 39499-2020)的防护距离要求。
 - 绿色建筑方面需按照《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)、《广东省绿色建筑条例》、《广东省绿色建筑设计规范》(DBJ/T15-201-2020)、《关于推进我县绿色建筑发展的通知》(博住建函[2021]191号)等文件的要求，全面执行一星级及以上绿色建筑标准。
 - 本项目应按照《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围的通知》(惠市住建函[2023]11号)的要求执行。

用地编号	用地用海分类代码	用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积 (m²)	容积率	计容积率建筑面积 (m²)	停车位 (个)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)
YZSL01-01	1402	防护绿地	-	7146	-	-	-	-	-
YZSL01-02	1402	防护绿地	-	2447	-	-	-	-	-
YZSL01-03	100102	二类工业用地	110102(二类物流仓储用地)	15476	1.2-2.5	18572-38690	厂房停车位按每100平方米计容建筑面积≥0.3个配置、行政办公及生活服务设施停车位按每100平方米计容建筑面积≥1个配置	≥30	15-20
YZSL01-04	100102	二类工业用地	110102(二类物流仓储用地)	41294	1.2-2.5	49553-103235	厂房停车位按每100平方米计容建筑面积≥0.3个配置、行政办公及生活服务设施停车位按每100平方米计容建筑面积≥1个配置	≥30	15-20
YZSL01-05	100102	二类工业用地	110102(二类物流仓储用地)	62918	1.2-2.5	75502-157295	厂房停车位按每100平方米计容建筑面积≥0.3个配置、行政办公及生活服务设施停车位按每100平方米计容建筑面积≥1个配置	≥30	15-20
YZSL01-06	100102	二类工业用地	110102(二类物流仓储用地)	40535	1.2-2.5	48642-101337	厂房停车位按每100平方米计容建筑面积≥0.3个配置、行政办公及生活服务设施停车位按每100平方米计容建筑面积≥1个配置	≥30	15-20